



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Número do** 1.0000.21.201453-4/001      **Númeraço** 5000134-  
**Relator:** Des.(a) Moacyr Lobato  
**Relator do Acordão:** Des.(a) Moacyr Lobato  
**Data do Julgamento:** 02/12/2021  
**Data da Publicação:** 03/12/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO PÚBLICO. DÚVIDA. ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECUSA JUSTIFICADA. AVERBAÇÕES POSTERIORES DE CONTRATOS PARTICULARES DE PERMUTA E DE CESSÃO DE DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DOS DEMAIS INTERESSADOS. RECURSO NÃO PROVIDO. SENTENÇA CONFIRMADA.

- Justifica-se a recusa do Oficial em levar o título a registro em razão de averbações de negócios jurídicos celebrados por documentos particulares de permuta e posterior cessão de direitos sobre o imóvel.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.201453-4/001 - COMARCA DE BUENÓPOLIS - APELANTE(S): DOMINGOS PEREIRA DE SOUZA - APELADO(A)(S): OFICIAL DE REGISTRO DO CARTÓRIO DE IMÓVEIS

## A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 5ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. MOACYR LOBATO

RELATOR



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. MOACYR LOBATO (RELATOR)

## VOTO

Trata-se de recurso de apelação cível interposto por DOMINGOS PEREIRA DE SOUZA contra a sentença de Ordem 52, integrada pela decisão de Ordem 78, ambas proferidas pelo MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Buenópolis que, nos autos da suscitação de dúvida, apresentada pelo OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BUENÓPOLIS, julgou parcialmente procedente a dúvida, no sentido da necessidade da intervenção do terceiro interessado, FABRÍCIO BRUNO BRAZ AGUILAR, para o registro da escritura pública, condenando DOMINGOS PEREIRA DE SOUZA e sua esposa ao pagamento das custas.

Em suas razões (Ordem 76), o apelante sustenta, em síntese, a necessidade de reforma da sentença, ao fundamento de que a transmissão da propriedade não é mero negócio jurídico para ser averbado, mas, sim, registrado na matrícula do imóvel, nos termos do artigo 167 da Lei Federal nº 6.015/1973, sendo certo que meras averbações de outros negócios jurídicos particulares realizados, tais como a permuta e a cessão de direitos sobre o imóvel, não podem ser equiparados aos registros de negócios translativos da propriedade, razão pela qual a escritura ora apresentada deverá ser registrada sem qualquer interveniência de terceiros, pois é negócio jurídico realizado entre os proprietários e os terceiros adquirentes de boa-fé.

Aduz que o negócio jurídico realizado entre o apelante e o Sr. Fabrício Bruno se tratava de mera promessa de permuta por instrumento particular, negócio esse que fora desfeito em razão do não cumprimento de cláusulas contratuais, ressaltando que a propriedade do alienante (Sr. José de Almeida Campos e sua mulher) nunca foi transferida, sendo esses, assim, os proprietários do bem imóvel, dele podendo dispor, devendo, por consequência, ser registrada a escritura pública de compra e venda em questão,



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

oportunidade em que será transmitida a propriedade para o ora apelante.

Ao final, pugna pelo provimento do recurso.

Sem contrarrazões.

Manifestação da Procuradoria-Geral de Justiça à Ordem 99 pela desnecessidade da sua atuação.

Recurso próprio e tempestivo, estando devidamente preparado.

Passo a decidir.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Colhe-se dos autos que foi suscitada a presente dúvida, ao fundamento de que, em 04/02/2020, DOMINGOS PEREIRA DE SOUZA apresentou no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Buenópolis/MG para registro a Escritura de Compra e Venda de Imóvel, lavrada no 1º Ofício de Notas da Comarca de Betim em 04/12/2019, no livro nº 0324-N, fls. 175/177, em que pretende que se proceda ao registro do imóvel constante da matrícula nº 2.698, Livro 2.

Contudo, o Oficial do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Buenópolis/MG teria negado o registro de novo proprietário, ao argumento de que, da análise do registro do imóvel, infere-se que, em 14/05/2019 teria sido averbado um contrato de cessão de direitos em que o então proprietário, José de Almeida Campos, e sua mulher teriam cedido o aludido imóvel ao Sr. Domingos Pereira de Souza (averbação nº 05), tendo este permutado o referido imóvel com o Sr. Fabrício Bruno Braz Aguilár também em 14/05/2019 (averbação nº 06) que, por sua vez, transferiu a Luiz Carlos Bispo, também em 14/05/2019, todos os direitos referentes ao mencionado imóvel (averbação nº 07), de modo que, para registro da escritura



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

apresentada seria indispensável o comparecimento como intervenientes anuentes, do Sr. Luiz Carlos Bispo e sua esposa, últimos cessionários do imóvel.

Importante frisar que o imóvel se encontra devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Buenópolis/MG, constando como proprietários José de Almeida Campos e sua mulher, Elbe Araújo de Almeida Campos, como consta na certidão de registro de Ordem 04, sendo que o apelante e sua mulher adquiriram tal imóvel, por meio de escritura de compra e venda.

Ocorre que, ao proceder com o requerimento de registro da escritura na matrícula do imóvel, com o conseqüente registro de propriedade, o Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Buenópolis determinou que houvesse a anuência de terceiros interessados, pois haviam sido averbados negócios jurídicos particulares na matrícula do imóvel, não tendo o apelante concordado com o teor da exigência, requerendo a submissão de dúvida ao Juízo competente a dirimi-la.

Esses os fatos.

O procedimento de suscitação de dúvida perante o Juízo competente para dirimir controvérsias acerca de registro público é de natureza administrativa e tem como objetivo verificar a validade da exigência feita pelo Oficial e não aceita pelo interessado, sendo que, no caso em comento, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Buenópolis/MG não procedeu ao registro da escritura de compra e venda por verificar que haviam sido celebrados negócios jurídicos particulares, que teriam sido averbados na matrícula do imóvel, razão pela qual seria necessária a anuência dos demais interessados, medida essa indispensável à observância do princípio da continuidade do registro.

Tal como relatado, Domingos Pereira de Souza requereu a recepção de uma escritura pública de compra e venda lavrado no Serviço Notarial do 1º Ofício da Comarca de Betim/MG, datada de 04



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

de novembro de 2019, livro nº 0324-N, fls. 175/177-verso, relativo a um imóvel localizado na Serra do Cabral, Município de Augusto de Lima/MG, medindo uma área total de 800,0006 ha (oitocentos hectares e seis centiares), matriculado sob o nº 2.698 no Cartório de Registro de Imóveis de Buenópolis/MG, figurando como outorgantes vendedores José de Almeida Campos e sua mulher, Elbe Araújo de Almeida Campos, que adquiriram o referido imóvel por meio de hasta pública, conforme registro nº 04, feito na matrícula 2.698, em 26 de agosto de 1997, e como outorgados compradores Domingos Pereira de Souza e sua mulher, Efigênia Dias de Souza, que, em 29 de maio de 2019, já haviam pactuado com os proprietários um contrato de cessão de direitos, conforme erroneamente averbado sob o nº 05 na matrícula do imóvel, demonstrando interesse em se tornarem proprietários mediante registro da escritura pública de compra e venda.

No entanto, desde a pactuação da cessão de direitos, o cessionário, Domingos Pereira de Souza, permutou o referido imóvel com Fabrício Bruno Braz Aguilar, que erroneamente averbou, em vez de registrar, o contrato de permuta, conforme dispõe a Lei Federal nº 6.015/1973.

Por sua vez, Fabrício Bruno Braz Aguilar realizou a cessão de todos os direitos sobre o imóvel objeto desta demanda para Luiz Carlos Bispo, que também deixou de registrar e simplesmente averbou o direito real adquirido.

Tendo em vista os diversos contratos celebrados e averbados, suscita-se dúvida sobre a possibilidade de José de Almeida Campos e sua mulher realizarem a transferência de propriedade por meio do registro de escritura pública de compra e venda para Domingos Pereira de Souza e sua mulher.

Nos termos do artigo 1.245, "caput" e §1º, do CCB/02:



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

(...).

Ademais, elucida o artigo 167, incisos I e II, da Lei Federal nº 6.015/1973 um rol taxativo de quais atos devem ser registrados e um rol exemplificativo de quais devem ser averbados, sendo que cessão de direitos reais e permuta são passíveis de registro:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. (Renumerado do art. 168 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - o registro: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) (Revogado pela Lei n.13.986, de 2020)
- 14) das cédulas de crédito, industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
- 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
- 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
- 22) (Revogado pela Lei nº 6.850, de 1980)
- 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
- 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;
- 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
- 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
- 27) do dote;
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião; (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001)
- 29) da compra e venda pura e da condicional;
- 30) da permuta;
- 31) da dação em pagamento;
- 32) da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;





# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

- 33) da doação entre vivos;
- 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
- 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. (Incluído pela Lei nº 9.514, de 1997)
- 36). da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)
- 37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001)
- 38) (VETADO) (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)
- 39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano; (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)
- 40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público. (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001)
- 41. da legitimação de posse; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
- 42. da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)
- 43. da Certidão de Regularização Fundiária (CRF); (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)
- 44. da legitimação fundiária. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

45. do contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza propter rem; (Incluído pela Lei nº 14.119, de 2021)

II - a averbação: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;

7) das cédulas hipotecárias;

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;

9) das sentenças de separação de dote;



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

- 10) do restabelecimento da sociedade conjugal;
- 11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;
- 12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
- 13) " ex officio ", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público.
- 14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro. (Incluído pela Lei nº 6.850, de 1980)
- 15 - da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros. (Incluído pela Lei nº 6.941, de 1981)
- 16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência. (Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991)
- 17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário. (Incluído pela Lei nº 9.514, de 1997)
- 18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano; (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)
- 19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)
- 20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano. (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

- 21) da cessão de crédito imobiliário. (Vide Medida Provisória nº 2.223, de 2001) (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)
22. da reserva legal; (Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006)
23. da servidão ambiental. (Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006)
24. do destaque de imóvel de gleba pública originária. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)
25. (Vide Medida Provisória nº 458, de 2009)
26. do auto de demarcação urbanística. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
27. da extinção da legitimação de posse; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)
28. da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)
29. da extinção da concessão de direito real de uso. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)
30. da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário. (Redação dada pela Lei nº 12.810, de 2013)
31. da certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários federais na Amazônia Legal. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

32. do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

33. (Incluído pela Medida Provisória nº 922, de 2020) Vigência encerrada.

E, no caso em tela, conforme analisado pelo próprio Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Buenópolis, foram averbados, e não registrados, contratos de cessão de direitos e de permuta única e exclusivamente para publicidade e conhecimento de terceiros, restando claro, portanto, que a propriedade do imóvel nunca deixou de ser de José de Almeida Campos e sua mulher.

Todavia, não há como ignorar as averbações realizadas referentes aos negócios jurídicos realizados.

Nesse sentido a doutrina do Desembargador Marcelo Rodrigues, "in" Tratado de Registros Públicos e Direito Notarial, 2ª edição, ed. Atlas, p. 308:

(...)



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Em geral, são averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o ato. Assim, desde que os atos, fatos e contratos que possam produzir efeitos no imóvel, no registro ou averbação ou nas pessoas neles constantes poderão ser lançados sob forma de averbação, para que tais circunstâncias possam produzir efeitos contra terceiros.

As informações constantes dos registros ou das averbações são suficientes para atestar tanto a titularidade dos direitos, quanto os ônus, encargos ou gravames existentes no imóvel ou restrições pessoais.

(...).

Feitas essas considerações, tem-se que agiu com prudência o Oficial do Cartório do Registro de Imóveis de Buenópolis ao apresentar a nota devolutiva onde constou ser indispensável o comparecimento dos intervenientes.

E, a despeito de ter constado na sentença que Luiz Carlos Bispo não deveria figurar como interveniente anuente, eis que teria adquirido o imóvel, de Fabrício Bruno Braz Aguilár em 16/10/2016, ou seja, em data anterior à aquisição da propriedade por este, fato é que houve a rerratificação do mencionado negócio jurídico, dando conta de que a data correta de sua celebração se deu em 16/10/2018, e não em 16/10/2016 (AV-08).

Porém, não tendo havido insurgência recursal nesse tocante, e em observância ao princípio da "non reformatio in pejus", deve ser mantida a sentença que determinou a anuência apenas de FABRÍCIO BRUNO BRAZ AGUILAR.

Mediante tais considerações, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**,



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

mantendo a sentença, pelos fundamentos acima.

Custas recursais, pelo apelante.

Considerando que não houve fixação de honorários advocatícios sucumbenciais, não há que se falar em sua majoração.

DES. LUÍS CARLOS GAMBOGI - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. WANDER MAROTTA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."